

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

GRAND KÁBEL Ipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (adószám: 13044392-2-15, Cg. 13-09-068374, székhely: 4400 Nyíregyháza, Simonyi Öbester utca 33., elektronikus elérhetőség: kliequestrian@gmail.com, képviselőiben: Márton István János ügyvezető)

mint **bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó);

másrészről

Granulines Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (adószám: 24187653-2-42, Cg. 01-09-994680, székhely: 1064 Budapest, Podmaniczky utca 57., elektronikus elérhetőség: képviselőiben: Németh Gábor ügyvezető), mint **bérlő** (a továbbiakban: Bérlő)

között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

Előzmények és hatályba lépés:

Felek rögzítik, hogy a Sz-Sz-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Baktalórántháza belterület 1266/2 helyrajzi szám**on, 4561 Baktalórántháza, Flórási út 10. „*felülvizsgálat alatt*” postacímrel nyilvántartott, **üzemesarnok, raktár, porta és udvar** megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) jelen szerződés aláírásának napján Bérbeadó tulajdonában áll.

Bérlő tájékoztatta Bérbeadót arról, hogy a jelen szerződés alapján az Ingatlanon veszélyes hulladék kezelése, gyűjtési és tárolási tevékenységet kíván folytatni, melyre tekintettel a tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyek kiadása iránti eljárásokat megindította. Erre tekintettel felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés **hatálybalépésének feltétele**, hogy Bérlő a tevékenység megindításához szükséges engedélyeket **legkésőbb 2025. 11. hó 30. napjáig** Bérbeadó részére bemutassa.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az engedélyek bemutatására a fenti határidőben nem kerül sor, úgy kölcsönösen úgy tekintik, hogy a jelen szerződés, mint hatályba nem lépett szerződés alapján a továbbiakban teljesítést követelni nem lehet.

I. A szerződés tárgya

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi, berlet jogcímen, az

- Ingatlanon elhelyezkedő esanoképület I. számú mellékletként csatolt alaprajzon *(mely jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi)* megjelölt 3348 m² nagyságú üzemesarnok részt, valamint 118 m² nagyságú szociális és öltöző helységeit,
- az Ingatlan udvarának II. számú mellékletként csatolt *(mely jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi)* vázrajzon esíkozással jelölt udvarrészét

(a fentiek együttesen a továbbiakban: mint **Bérlemény**).

Felek megállapodása alapján Bérlő a Bérleményt kizárólag az Előzményi részben megjelölt engedélyezett tevékenység céljára jogosult használni, valamint a bérleti jogát másnak át nem engedheti, albérleni vagy szivességi használati jogviszonyt a Bérleményre nem létesíthet. Ezen kötelezettségek megszegése a jelen szerződésből eredő kötelezettségek súlyos megsértésének minősül.

Felek rögzítik, és Bérlő ezt kifejezetten elfogadja, hogy a Bérbeadó jogosult az Ingatlan jelen szerződéssel nem érintett részeit harmadik személyek részére bérbe adni azzal, hogy a Bérlő tevékenységét az Ingatlan más részeit használó személyek nem akadályozhatják.

Bérbeadó külön tájékoztatja a Bérlőt, hogy a teljes Ingatlant értékesíteni kívánja, és azt folyamatosan hirdeti. Bérlő a tájékoztatást tudomásul vette. Bérlő külön hozzájárul, hogy a Bérbeadó a Bérleményt az érdeklődők részére, előre egyeztetett időpontban bemutassa.

A Bérlemény átalakítása:

Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérleményen átalakítási munkát abban az esetben jogosult végezni, amennyiben annak konkrét műszaki tartalmáról a Bérbeadóval előre egyeztet és azok elvégzését a Bérbeadó a munkák megkezdését megelőzően írásban jóváhagyja. Felek rögzítik, hogyha a Bérbeadó hozzájárul írásban az átalakítási munkákhoz, akkor az átalakítást a Bérlő kizárólag a saját költségére végeztetheti el.



Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az átalakítási munkákat a jogszabályi előírásoknak megfelelően végezteti, az átalakítási munkák elvégzéséhez szükséges hatósági és önkormányzati engedélyeket saját költségén beszerzi.

Bérlő vállalja, hogy a Bérbeadó által engedélyezett átalakítási munkákat oly módon végezteti el, hogy azok nem okozzák sem a Bérlemény, sem az Ingatlan többi részének állagromlását. A munkák során akár a Bérleményben, akár harmadik személyek vagyonaiban, testi épségében bekövetkező károk megterítésére teljes mértékben a Bérlő köteles.

A Bérlemény átadása

Bérbeadó a Bérleményt a hatósági engedélyek bemutatását követő 2. napon adja át a Bérlő részére azzal a feltétellel, hogy az átadást megelőzően a Bérlő az első havi bérleti díjfizetési és óvadék (*kaució*) fizetési kötelezettségét teljesíti. A birtokbaadásról a felek külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

A szerződés időtartama

Jelen szerződés a felek között a szerződés hatálybalépését követően, **határozatlan időtartamra** jön létre.

A bérleti díj

A bérleti díj mértékét felek kölcsönösen **10.000 EUR /hó**, azaz **havi tízezer euró** összegben határozzák meg. Bérbeadó kijelenti, hogy az ÁFA törvény alapján a jelen szerződéssel megvalósuló bérbeadás ÁFA mentes tevékenységnek minősül.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő az első bérleti díjat a hatósági engedélyek bemutatását követő 1. napon köteles megfizetni Bérbeadó részére átutalás útján.

Bérlő a további bérleti díjakat előre, a Bérbeadó által minden tárgyhó 5. napjáig kiállított és Bérlő részére elektronikus úton megküldött számla ellenében 10 napon belül köteles megfizetni Bérbeadó részére átutalással.

Felek rögzítik, hogy a bérleti díj minden évben felülvizsgálatra kerül, legalább a Központi Statisztikai Hivatal tárgyévét megelőző évre vonatkozó inflációs indexének megfelelő mértékéig.

Közüzemi és egyéb költségek:

A bérleti díj nem tartalmazza az ún. közüzemi szolgáltatások költségeit (*áram, gáz, víz*). Ezen költségeket a Bérbeadó külön, a fogyasztással érintett hónapot követő hónap 15. napjáig számlázza tovább a Bérlő részére az Ingatlanra vonatkozóan a szolgáltatók által leszámlázott költségen, mely számlát Bérlő 5 munkanapon belül köteles megfizetni Bérbeadó részére átutalással.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérbeadó az Ingatlan jelen szerződéssel nem érintett részeit harmadik személyek részére berbe adja, vagy azt maga hasznosítja, úgy Bérbeadó a Bérlemény vonatkozásában a közüzemi fogyasztást mérő al-mérőórákat szereltesse fel és a továbbiakban az ezen al-mérőórák által mért fogyasztás költséget számlázza tovább Bérlő felé.

Óvadék (*kaució*):

A Bérlő vállalja, hogy a bérleti díjon felül megfizet Bérbeadó részére óvadék (*kaució*) jogcímen **20.000,-EUR azaz húszezer euró** összeget, hatósági engedélyek bemutatását követő 1. napon átutalással.

Felek megállapodása alapján Bérbeadó közvetlenül jogosult kielégítést nyerni az óvadék összegéből, amennyiben a Bérlő a jelen szerződésből eredő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés vagy bármely más egyéb jogcímen keletkező tartozását határidőben nem egyenlíti ki a Bérbeadó felé.

Bérlő kötelezettséget vállal arra nézve, hogy amennyiben a Bérbeadó a köteleseinek kiegyenlítéséhez az óvadék összegét részben vagy egészben felhasználja, és a bérleti jogviszony megszüntetésére nem kerül sor, úgy a Bérbeadó az óvadék felhasználásáról szóló tájékoztatást követő 8 napon belül az óvadék összegét az eredeti összegre köteles kiegészíteni. Ennek elmaradása a Bérlő súlyos szerződésszegésének minősül.

Az óvadék összegét, amennyiben annak felhasználására nem kerül sor, illetve amennyiben a Bérbeadó kielégítési joga az óvadék terhére nem nyílt meg, valamint, ha Bérlő a Bérlemény kiürítésére vonatkozó kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, és a Bérleményt szerződésszerű állapotban Bérbeadó részére visszaadta, abban az esetben a Bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnését követő 10 napon belül köteles a Bérlő részére visszafizetni. Az óvadék után a Felek kamatot nem kötnék ki.

II. Felek jogai és kötelezettségei

A/ Bérbeadó kötelei:

- A bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű használatát, illetve a használathoz szükséges szolgáltatásokat folyamatosan és zavartalanul biztosítani.
- A Bérleményt a Bérlo birtokába adni.
- Berbeadó jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű, jelen szerződésben rögzített célnak megfelelő használatát a Bérlemény üzemelési idején belül bármikor, tetszőleges időpontban ellenőrizni és ennek érdekében a Bérleménybe belépni.

B/ Bérlo kötelezettségei:

Ezen szerződés aláírásával Bérlo kötelezi magát, hogy:

- a Bérleményt a jelen szerződésben rögzített célnak és funkciónak megfelelően rendeltetésszerűen, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használja.
 - a bérleti díjat és közüzemi költségeket határidőre megfizeti.
 - a Bérleménnyel kapcsolatban előforduló, a rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó és azzal felmerülő karbantartási, állagmegóvási munkálatokat (így különösen, de nem kizárólagosan az üzemszarnok és az azt övező zöldterület birtokbaadaskori állapotát megfelelően megőrizni és fenntartani), a saját költségén elvégzi ill. elvégzetteti.
 - a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérleményt az eredeti és a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza Berbeadónak, illetve ennek elmaradása esetén viseli a rongálások és az okozott károk kijavításának költségeit.
 - Bérlo felel minden olyan kárért, mely rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használatának következménye.
 - a Berbeadót haladéktalanul értesíti a Bérleményben bekövetkező káreseményről, hogy annak helyreállításáról a nagyobb károsodás megelőzése érdekében Berbeadó soraon kívül gondoskodhasson.
 - Bérlo köteles az általa a Bérleményben vagy annak bármely tartozékában okozott károkat Berbeadónak haladéktalanul megtéríteni.
 - Felek rögzítik, hogy a Berbeadó a Bérleményre, mint épületre vonatkozó biztosítással rendelkezik, melyet a bérlet ideje alatt fenntart. Ezen felül azonban a Bérlo gondoskodik a Bérleménybe általa beszállításra kerülő berendezési tárgyak, ingóságok és általa elhelyezésre kerülő egyéb vagyontárgyakra vonatkozó, valamint a tevékenységéhez kapcsolódó felelősség biztosítás megkötéséről.
 - A Bérlo a jelen szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének késedelme esetén köteles a Polgári Törvénykönyv szerinti vállalkozások között irányadó késedelmi kamat figyelembevételével, késedelmi kamatot fizetni a késedelme idejére.
 - a Bérleményben végzett tevékenység veszélyességre tekintettel a Bérlo köteles viselni minden olyan bírságot, egyéb fizetési kötelezettséget vagy szankciót, melyet a hatóságok a tevékenység kapcsán megállapítanak, továbbá köteles viselni a tevékenységgel harmadik személyeknek okozott kárt.
- Amennyiben ezen vállalat ellenére bármely hatóság, vagy bíróság a Bérlo tevékenységéhez kapcsolódóan Berbeadó kötelezettségét állapítaná meg, úgy ezek alól a Bérlo köteles a Berbeadót mentesíteni és azok teljesítését teljes körűen átvállalni.
- Bérlo kötelezettsége a Bérlemény használatával kapcsolatosan megállapított hatósági (tűzrendészeti, egészségügyi, köztisztasági, stb.) előírások megtartása.

III. Szerződésszegés és következménye

Amennyiben szerződő felek valamelyike jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi, úgy a szerződésszegő magatartás miatt hátrányt elviseelő fél jogosult a szerződés azonnali hatállyal történő felmondására.

Bérbeadó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan:

- amennyiben a Bérlemény, vagy annak egy része a Bérletnek fel nem róható okból megsemmisül, vagy olyan mértékben válik használhatatlanná, hogy a Bérlet a Bérleményt nem tudja rendeltetésszerűen használni,
- a Bérbeadóval szemben jogerős esőd- vagy felszámolási eljárás elrendelésre kerül sor, vagy ha végelszámolásáról dönt,

Bérlet részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan:

- a bérleti és közüzemi díjfizetési kötelezettség késedelme,
- a Bérlemény rendeltetésellenes és a jelen szerződésben meghatározott céltól (*funkciótól*) eltérő használata,
- a Bérlemény bérbeadói hozzájárulás nélkül történő átalakítása,
- óvadék fizetési vagy az óvadék kiegészítési kötelezettség elmaradása,
- a Bérlettel szemben jogerős esőd- vagy felszámolási eljárás elrendelésre kerül sor, vagy ha végelszámolásáról dönt,

Ha a Bérlet a bérleti díjfizetési és közüzemi díjfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy felek megállapodása alapján a Bérbeadó köteles a Bérlet az elmaradás pótlására egy alkalommal – *póthatáridő tűzésével* – írásban felszólítani. A póthatáridő elteltét követően a Bérbeadó minden további érdekmúlás igazolás nélkül jogosult a szerződés azonnali hatállyal felmondására, mely alapján Bérlet öt napon belül köteles a Bérleményt Bérbeadó birtokába visszaboesátani.

Ha a Bérlet magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérletet – *a következményekre figyelemmel, és határidő tűzésével* – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra írásban felszólítani. Amennyiben Bérlet a felszólításnak határidőre nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a szerződést minden további érdekmúlás igazolása nélkül azonnali hatállyal felmondani, mely alapján Bérlet öt napon belül köteles a Bérleményt Bérbeadó birtokába visszaboesátani.

IV. Bérleti jogviszony megszűnése

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés **határozatlan időtartamára** tekintettel a szerződést **rendes felmondással** bármelyik fél jogosult megszüntetni **30 napos** felmondási idő mellett.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a **Bérlet a felmondási idő utolsó napján** köteles a Bérleményt kiüríteni, és az eredeti rendeltetészerű állapotban Bérbeadó birtokába boesátani.

Bérlet a bérleti jogviszony megszűnése esetére, valamint a bérleti jogviszony szüneteltetése esetére nem illeti meg esere-helyiség, illetve elhelyezés a **Bérbeadó** részéről.

Bérlet tudomásul veszi, hogy ha a Bérleményt a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése után tovább birtokolja és használja, a Bérbeadó jogosult a Bérlemény valamennyi helyiségét lezárni, zárat cserélni és a Bérlet bennlévő vagyontárgyain a Ptk. szerint öt megillető zálogjogot gyakorolni. Ennek alapján felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a birtok visszaboesátásnak elmaradása esetén a Bérbeadó jogosult magát a záruk eséréjével birtokba helyezni és a birtokvédelemhez fűződő jogokat a Bérlettel és harmadik személyekkel szemben gyakorolni. Bérlet kijelenti, hogy ezen esetre a Ptk. által meghatározott birtokvédelmi jogosultságok gyakorlásának jogáról jelen szerződéssel előzetesen és kifejezetten lemond.

Bérbeadót a hátralékos bérleti- és közüzemi díj, kártérítés erejéig **zálogjog** illeti meg a **Bérlet** által a Bérleménybe bevitt vagyontárgyakon. **Bérbeadó** mindaddig, amíg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

Amennyiben a Bérlet a bérleti jogviszony megszűnését követően a Bérleményt nem boesátja vissza Bérbeadó birtokába vagy azt teljes körűen nem üríti ki, arra az időre, amíg a Bérleményt jogcím nélkül használja, akkor használati díjat köteles fizetni. A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat minden megkezdett hónapja után a jelen szerződésben rögzített **havi bérleti díj kétszerese**.



Amennyiben a Bérlo a Bérlemény használatával felhagy, de azt teljes körben nem üríti ki, a Bérbeadó jogosult a Bérlo-t a Bérlemény kiürítésére felszólítani, illetve amennyiben a Bérlo a felszólítás kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a Bérlonek a Bérleményben lévő vagyontárgyait a Bérlo költségén elszállítani és megfelelő helyen történő raktározásáról a Bérlo költségén gondoskodni.

Záró rendelkezések

Felek közötti értesítések:

Felek kikötik, hogy a jelen szerződés kapcsán kiállított számlák megküldésére a Bérbeadó elektronikus úton is jogosult oly módon, hogy a számlát a Bérlo szerződés elején rögzített email címére küldi meg. Felek kijelentik, hogy az email útján megküldött számlát a feladást követő következő munkanapon, a másik fél külön visszajelzése nélkül is kézbesítettnek tekintik.

Felek megállapodnak abban, hogy a számlákon felül a jelen szerződéshez kapcsolódó egyéb értesítéseket vagy elektronikus úton, vagy személyesen adják át, vagy egymás székhely címére postai úton kézbesítik. Postai úton történő közlés esetén a szerződés elején megadott címre ajánlott küldeményként feladott leveleket felek a *feladást követő 5. munkanapon kézbesítettnek tekintik*, a közléshez fűződő határidők az ezt követő napon megkezdődnek.

Egyéb rendelkezések:

Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződést közjegyzői okirathoz kívánják foglalni (*bérlo egyoldalú kötelezettségvállalása - kiköltözési nyilatkozat*), amelynek költségét a Bérbeadó viseli.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a 2013. évi V. törvény (Ptk.) bérletre, illetve a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó törvényi rendelkezései, valamint az egyéb magyar jogszabályok alkalmazandók.

Felek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaságok, amelyek nem áll felszámolási, valamint csődeljárás alatt, és nem határozták el végelszámolásukat.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő jogaik kötelezettségei teljesítése során a másik félről tudomásukra jutott minden információt, adatot, körülményt bizalmasan kezelnek, üzleti titoknak tekintenek, azt harmadik fél tudomására csak a másik fél írásbeli engedélyével hozhatják. Amennyiben bármelyik fél ezen kötelezettségét megszegi, akkor az ebből eredő másik félnek okozott valamennyi kár megtérítésére köteles. Felek kijelentik, hogy a 2018. évi LIV. törvény az üzleti titok védelméről vonatkozó szabályait ismerik.

Ezen szerződés csak írásban, tehát kétoldali jogügylettel módosítható és egészíthető ki. Szóbeli módosítás, nyilatkozat, mellék- vagy háttérmegállapodás érvénytelen.

Jelen szerződés a magyar joghatóság alá tartozik. A szerződésből fakadó és békés úton nem rendezhető vitákban a magyar anyagi és eljárási jogot kell alkalmazni azzal, hogy a jelen jogviszonyból eredő viták rendezésére felek kikötik a Nyíregyházi Járásbíróság, ill. magasabb értéktár esetén a Nyíregyházi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Felek a jelen szerződést elolvasták és tudomásul vették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Nyíregyháza, 2025. hó nap

.....
GRAND KÁBEL Kft.,

Bérbeadó

képv. Márton István János ügyvezető

GRAND KÁBEL
Ipari és Szolgáltató Kft.
4400 Nyíregyháza, Rimaszék Ártéri -

.....
Granulines Invest Kft.
1064 Budapest,
Pozsgányi u. 57. II/14.
Telefonszám: 24187653-2-42
Granulines Invest Kft.,
Bérlo
képv. Németh Gábor ügyvezető

Birtokbaadási jegyzőkönyv
Bérlemény kapcsán

Időpontja:

Közüzemi óraállások (ha van)

Villanyóra:

Vízóra:

Gázóra:

Kulcsok száma, megnevezése:

Egyéb:

Leltár:

Bérlő az alább felsorolt berendezéseket, gépeket (ha van) veszi át használatra, a birtokbaadás napján:

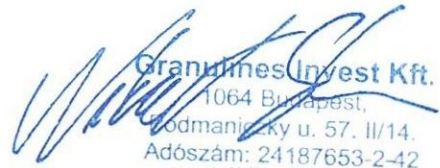
-
-
-

Kelt: Nyíregyháza, 2025. hó ... nap



Bérbeadó

GRAND KÁBEL
Ipari és Szolgáltató Kft.
4400 Nyíregyháza, Simonyi Öbester u. 33.
Adószám: 13044392-2-15
Bsz.: 12042630-01755648-00100003



Grandlines Invest Kft.
1064 Budapest,
Dudmaniczky u. 57. II/14.
Adószám: 24187653-2-42

Bérlő